



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG,
Düsseldorf



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Auf einen Blick

Zahlenspiegel der BWB

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Anzahl der Mitglieder	7.713	7.624	7.278	7.043	6.806	6.604	6.398	6.261	6.028	5.827
Wohnungsbestand	2.986	2.985	2.984	2.985	2.985	2.986	2.984	2.984	2.984	2.985

	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	108.367	99.864	96.277	95.255	96.906	95.470	95.487	94.051	92.665	90.670
Anlagevermögen	87.120	81.400	73.675	71.687	71.117	71.994	73.121	74.758	76.255	78.327
Umlaufvermögen	21.247	18.464	22.602	23.568	25.789	23.476	22.366	19.293	16.410	12.344
Eigenkapital (inkl. Geschäftsguthaben)	57.096	56.457	54.742	54.158	53.385	51.535	49.914	47.563	46.704	43.259
Rückstellungen	1.275	1.743	1.239	1.190	1.301	1.154	1.527	1.036	1.297	1.037
Fremdkapital	49.946	41.614	40.296	39.907	42.220	42.781	44.046	45.452	44.664	46.374
Geschäftsguthaben	16.102	15.850	15.398	15.156	14.794	14.069	13.298	12.446	11.507	9.701
Instandhaltung und Modernisierung	7.566	6.641	7.421	7.229	6.101	6.323	5.832	5.700	5.850	5.607
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	20.501	20.250	20.126	19.735	19.142	19.154	19.440	19.235	18.846	18.440
Jahresüberschuss	991	1.856	922	962	1.641	1.340	1.949	299	1.978	1.759
Dividende	625	604	593	580	551	516	489	450	378	339
Bauvolumen	8.152	8.393	1.986	446	736	914	722	793	212	2.198

Inhalt

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020	6
1. Gegenstand der Genossenschaft	6
1.1 Die Geschäftstätigkeit der BWB	6
1.2 Ziele und Strategie der Genossenschaft.....	6
2. Geschäftsverlauf	8
2.1 Wirtschaftsbericht.....	8
2.1.1 Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	8
2.1.2 Regionale Rahmenbedingungen.....	9
2.1.3 Bestandsbewirtschaftung.....	12
3. Darstellung der Lage.....	21
3.1 Ertragslage.....	21
3.2 Vermögenslage.....	22
3.3 Finanzlage.....	24
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren.....	25
4. Risikobericht.....	26
4.1 Risiko-Managementsystem	26
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	26
4.3 Finanzinstrumente	27
5. Ausblick und Prognosebericht	28
II. Bilanz zum 31.12.2020	30
III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020	32
IV. Anhang des Jahresabschlusses 2020	33
A. Allgemeine Angaben.....	33
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	34
I. Bilanz.....	34
II. Gewinn- und Verlustrechnung	37
D. Sonstige Angaben.....	37
E. Weitere Angaben	38
V. Bericht des Aufsichtsrates	38

Titelbild

Teilansicht des Neubauprojektes Neuenhof-Gärten in Düsseldorf-Rath mit 37 Wohnungen, einer viergruppigen Kindertagesstätte nebst Familienzentrum und dem Pflegezentrum St. Elisabeth



Füreinander da
in der Gemeinschaft

Sicher in die Zukunft

**Das vergangene Jahr hat uns alle wie kein
anderes auf die Probe gestellt – beruflich,
wirtschaftlich, privat, sozial und menschlich.
Auch wenn wir noch mitten in der Krise stecken,
wissen wir bereits, dass die Mitglieder der BWB
die großen Herausforderungen gut gemeistert
haben – dank einer starken Gemeinschaft
und der dadurch gerechtfertigten Zuversicht
in die Zukunft.**

In Krisenzeiten ist es besonders wichtig zusammenzuhalten. Wir sind stolz darauf, dass dieser Geschäftsbericht auch ein Zeichen dafür ist, dass uns das bei der BWB gemeinsam mit unseren Mitgliedern in dem unvorhersehbar schwierigen vergangenen Jahr gelungen ist. Denn die BWB hat in der Krise keinen finanziellen Schaden genommen, was wiederum Beweis dafür ist, dass auch unsere Mitglieder die Herausforderungen bisher gemeistert haben. Den Anspruch „Niemand verliert seine Wohnung aufgrund finanzieller Nöte“ konnten wir erfüllen, und das war in keinem Jahr bisher so wenig selbstverständlich wie 2020.

Eine sichere Navigation durch die Krise garantieren auch die weiteren Investitionen, unser umfangreiches Modernisierungsprogramm und unsere Neubauprojekte. Die 37 BWB-Wohnungen für Familien, Singlehaushalte, Alleinerziehende mit Kindern, Ehepaare und Senioren, die im Rahmen des Neubauprojekts Neuenhof-Gärten auf dem ehemaligen Gelände der Epiphanius-Kirche errichtet wurden, sind inzwischen alle vermietet. Mit einer Kindertagesstätte und einem Pflegezentrum der Caritas auf dem Gelände ist dieses Projekt ein perfektes Beispiel für das gemeinschaftliche Zusammenleben von Jung und Alt. Auch für das Gemeinschaftsprojekt Schlösser-Areal-I haben die Vermietungen an unsere Mitglieder bereits begonnen. Im Dezember 2021 sollen die 46 BWB-Wohnungen der insgesamt 134 in Deren-



dorf auf einer Gesamtwohnfläche von über 12.000 Quadratmetern entstehenden Wohnungen bezugsfertig sein. Derweil sind auch die Bauarbeiten am Schlösser-Areal-II in vollem Gange. Hier ist die Fertigstellung der 81 Wohnungen für Mitte 2022 geplant. 32 Einheiten davon entfallen auf die BWB.

Die kontinuierliche Investition in neuen Wohnraum ist für die BWB nicht nur selbstverständlich, sondern auch notwendig, um der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen gerecht zu werden. Immer mehr Menschen wollen Mitglied der BWB werden. Von unseren mittlerweile über 7.700 Mitgliedern suchen 1.500 derzeit aktiv eine neue Bleibe. Die steigenden Mitgliederzahlen zeigen, dass sich das Konzept einer Genossenschaft mit Mitwirkungs- und Mitspracherechten und einem solidarischen Miteinander, aber auch einer soliden Finanzstrategie mit einer Eigenkapitaldecke von über 50 Prozent bewährt. Es ist gerade angesichts der Krise vielleicht zukunftsweisender als jemals zuvor. Denn gerade jetzt verstehen die Menschen, wie wichtig es ist, sich aufeinander zu verlassen, von bezahlbaren Mieten und einem sicheren Dach über dem Kopf profitieren und die Zukunft einer Gemeinschaft, in der man sich wohlfühlt, mitgestalten zu können.

Alle grundlegenden Dinge werden bei uns nicht von oben herab vorgegeben, sondern gemeinschaftlich beschlossen,

denn die BWB ist ein Unternehmen ihrer Mitglieder. Im März 2020 wurde die Vertreterversammlung, sozusagen das Parlament der Genossenschaft, neu gewählt. Pro 80 Mitglieder wird alle fünf Jahre in einer solchen Wahl ein Vertreter oder eine Vertreterin gewählt, die die Interessen der Mitglieder in der Versammlung vertritt. Wir gratulieren den im Jahr 2020 neu gewählten Mitgliedern und freuen uns, dass die Vertreterversammlung mit rund 60 Prozent wiedergewählten und 40 Prozent neuen Teilnehmern ein verlässliches, aber nicht festgefahrenes Zusammenspiel aus Kontinuität und frischem Wind für die Gestaltung unserer gemeinsamen Zukunft ermöglicht.

Wir danken nicht nur den Vertreterinnen und Vertretern, sondern all unseren Mitgliedern für ihren Einsatz im vergangenen Jahr. Sie haben sich getreu des Selbstverständnisses einer Genossenschaft gegenseitig unterstützt und den Alltag in der Krise mit vielen kleinen und großen Hilfsangeboten und menschlichen Gesten erträglich gemacht. Seien Sie weiterhin in diesem ebenfalls schwierigen Jahr und darüber hinaus füreinander da! So wie auch die BWB nicht nur mit bezahlbarem Wohnraum, sondern auch mit zahlreichen Unterstützungs-, Beratungs- und Betreuungsangeboten gemeinsam mit ihren vielen Kooperationspartnern für die Mitglieder der BWB da sein wird.

I. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

1. Gegenstand der Genossenschaft

1.1 Die Geschäftstätigkeit der BWB

Zweck der am 15.06.1898 unter der Nummer 425 in das Genossenschaftsregister der Stadt Düsseldorf eingetragenen Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG ist die Förderung ihrer Mitglieder. Die Interessen und Belange jedes Einzelnen und der gesamten Gemeinschaft aller Mitglieder stehen bei der BWB im Zentrum des Handelns. So haben es die gewählten Vertreter und Vertreterinnen im Juni 2019 anlässlich der letzten erforderlichen Satzungsänderung bestätigt. § 2 dieser Satzung blieb unverändert. Er lautet: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ In konkreter Ausgestaltung dieses Satzungsauftrages betreibt die BWB gegenwärtig Wohnungsneubau sowohl im freifinanzierten Wohnungsbau als auch im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus. Hierfür erwirbt die Genossenschaft – soweit vorhanden – bezahlbare Grundstücke und errichtet Wohnungen für die unterschiedlichsten Nachfragegruppen ihrer Mitglieder.

Ein weiteres Tätigkeitsfeld, dem eine besondere Bedeutung beigemessen wird, ist die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung und -unterhaltung. Hierzu wird der Grundbesitz seit Jahrzehnten zielgerichtet instandgesetzt und modernisiert. Zudem betreibt die Genossenschaft nicht erst seit der Diskussion um eine CO₂-Abgabe unter Berücksichtigung der Besonderheiten der gegebenen Bausubstanz auf vielfältigste Weise energetische Sanierungen. Abgesehen von einer Seniorenwohnanlage in Langenfeld liegt der gesamte Grundbesitz der BWB auf Düsseldorfer Stadtgebiet.

1.2 Ziele und Strategie der Genossenschaft

Neben der Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit des Grundbesitzes der BWB ist ein weiteres wesentliches Ziel eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft. Die Ansprüche sind dabei breit gestreut. Sie reichen vom Wohnungswunsch einer zentrumsnah gelegenen Wohnung mit möglichst hohem Grünflächenanteil, guter Verkehrsanbindung und guter sonstiger Infrastruktur bis zu der Suche, die von dem Gedanken geprägt ist: „Hauptsache eine bezahlbare Wohnung“. Um solche mannigfaltigen Ansprüche bedienen zu können, wird der eigene Wohnungsbestand mit einer konsequenten Instandhaltung und Modernisierung an die aktuellen Wohnvorstellungen angepasst. Mittel zum Zweck sind die seit vielen Jahren auf hohem Niveau umgesetzten Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme. Dabei werden auch ökologische Aspekte berücksichtigt, die zu einer Reduzierung klimaschädlicher Emissionen beitragen.

Auch wenn die Corona-Pandemie einen zusätzlichen Digitalisierungsschub mit sich brachte und die virtuelle Kommunikation über eine Mieter-App oder Videotelefonie ausgebaut wurde, wird die Digitalisierung nicht als Selbstzweck verstanden, sondern als zusätzliche Möglichkeit des Austausches mit- und untereinander. Der Mensch als kommunikatives Wesen steht mit all seinen individuellen Belangen im Zentrum aller Bemühungen, Betrachtungen und Überlegungen der Genossenschaft mit dem Ziel, dass die Mitglieder gerne bei der BWB wohnen. Aber die Strategie des Vorstandes ist nicht nur darauf ausgerichtet, dass sich die Mitglieder bei „ihrer“ Genossenschaft wohlfühlen. Ein weiterer wichtiger Ansatz ist eine moderate Mietpolitik, die darauf ausgerichtet ist, den Mitgliedern attraktive und hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen anbieten zu können.

*Bild rechte Seite oben:
Baustelle Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf,
Juni 2020, Ansicht von der Toulouser Allee*

*Rechte Seite unten, großes Bild: Wohnhof Stockum,
Lönsstr. 5a, Düsseldorf-Stockum
kleines Bild: Heinrich-Könn-Str. 135 – 145
in Düsseldorf-Gerresheim*



2. Geschäftsverlauf

2.1 Wirtschaftsbericht

2.1.1 Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Corona. Selten hat ein Wort in der vergangenen Zeit die Menschen in solch einem Maße in den Bann gezogen, Leid verursacht, Freiheitsbeschränkungen auferlegt, das gesellschaftliche Leben beeinflusst, wie das gleichnamige Virus. Die weltweite Pandemie, die dieser Virus auslöste, hinterließ auch – mitunter historisch genannte – Beeinträchtigungen im wirtschaftlichen Leben. Nach einer schwächeren Entwicklung der wirtschaftlichen Prosperität in der Bundesrepublik Deutschland im Vorjahr führte die Pandemie zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um rund 5%. Damit kam die deutsche Wirtschaft besser durch die Krise als die gesamte EU, für die ein Einbruch des Bruttoinlandsprodukts von 7,4% ermittelt wurde.

Nach zehn Jahren des Wirtschaftswachstums fiel die bundesrepublikanische Wirtschaft in eine Rezession, die fast sämtliche Wirtschaftsbereiche umfasste. Nachdem im Vorjahr die Exporte noch leicht mit 0,9% und die Importe mit 1,9% etwas stärker gestiegen waren, ging der Handel mit Waren und Dienstleistungen im Berichtsjahr erstmals seit 2009 massiv zurück. Bei den Exporten war ein Rückgang um 9,9% zu verzeichnen; die Importe verringerten sich um 8,6%. Hierbei zeigten sich insbesondere die Importe von Dienstleistungen stark anfällig. Dieser Wirtschaftsbereich war auch in der Bundesrepublik Deutschland mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 11,3% gegenüber dem Vorjahr besonders hart betroffen, während die anderen Bereiche mit Rückgängen von 0,5% (Grundstücks- und Wohnungswesen) bis 9,7% (produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe) zu kämpfen hatten. Einzig das Baugewerbe konnte gegenüber dem Vorjahr einen positiven Beitrag mit einer Erhöhung der Wirtschaftsleistung um 1,4% erbringen und einen noch stärkeren Rückgang des Bruttoinlandsproduktes abfedern.

Vor dem Hintergrund der Unsicherheiten bei den Beschäftigungsverhältnissen änderte sich auch das Konsumverhalten der privaten Haushalte. Erhöhten diese im Vorjahr ihre Ausgaben noch um 1,4%, so war im Berichtsjahr mit einem Rückgang von 6% der stärkste Einbruch seit 1970

zu verzeichnen. Abgekoppelt davon stiegen die Ausgaben des Staates, insbesondere zur Bekämpfung der Pandemie und deren Folgen, um 3,4% und wirkten so mildernd auf die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise. Den gestiegenen Staatsausgaben standen verringerte Einnahmen gegenüber, sodass das Finanzierungsdefizit des Staates zu einer Defizitquote von 4,2% führte. Auch auf der Investitionsseite hob sich das Baugewerbe ab. Während die Bruttoanlageinvestitionen einen sehr starken Rückgang von 3,5% zu verzeichnen hatten, legten die Bauinvestitionen entgegengesetzt um 1,5% zu. Nachfolgend die Kennzahlen der wirtschaftlichen Entwicklung im Zweijahresvergleich:

	2019	2020
Reales Bruttoinlandsprodukt	+0,6%	-5,0%
Private Konsumausgaben	+1,4%	-6,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,7%	-12,5%
Bauinvestitionen	+3,7%	+1,5%
Wohnungsbauinvestitionen	+4,0%	+2,1%

Der Einbruch des Wirtschaftsgeschehens hinterließ auch deutliche Spuren am Arbeitsmarkt. So wurde die Arbeitsleistung von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem Rückgang um 1,1% gegenüber 2019 entspricht – und was erstmals einen Stillstand nach 14 Jahren kontinuierlicher Ausweitung der Erwerbstätigkeit markiert. Trotz der korrespondierenden Maßnahmen des Bundes über das Kurzarbeitergeld erhöhte sich die Anzahl der Arbeitslosen um 19,6% auf 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Damit stieg die Arbeitslosenquote von 5% im Jahr 2019 auf 5,8% im Berichtsjahr.

Beim Wohnungsbau setzte sich der Aufschwung der vergangenen Jahre auch 2020 fort. Für 374.000 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Dies entspricht einer Zunahme von 3,7% nach 4% ein Jahr zuvor. Während 118.000 Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Zuwachsrate von 5,2% erteilt wurden, erhöhte

2.1.2

Regionale Rahmenbedingungen

sich die Anzahl der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 195.000, was einem Anstieg um 3,5% entspricht. Den größten Anteil hatten einmal mehr die erteilten Genehmigungen für Mietwohnungen mit einer Zuwachsrate von 10,8%. Somit setzte sich der bereits 2019 festgestellte gegenläufige Trend weiter fort.

Die gestiegene Anzahl der Baugenehmigungen wird in den folgenden Jahren zu erhöhten Baufertigstellungen führen. Für 2020 wird mit 300.000 neu erstellten Einheiten gerechnet. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 2,8%. Für 2021 wird ein weiterer Zuwachs von 2,1% auf rund 308.000 Wohnungen erwartet. Gegenwärtig sehen vorliegende Prognosen einen Wohnungsneubaubedarf von jährlich 320.000 Wohnungen. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass in den Jahren 2010 bis 2019 nur 240.000 Wohnungen pro Jahr errichtet wurden, reicht die gegenwärtige Bautätigkeit nicht aus, um die gegebene Nachfrage vollumfänglich zu befriedigen.

In Deutschland erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5% gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4%).

Etwas stärker zogen dabei die Mieten an: Während sich die Mietnebenkosten durchschnittlich um 1,6% erhöhten, stieg die Durchschnittsmiete um 1,3%. Die Gesamtbelastung aus der Anmietung von Wohnraum legte um 0,9% zu.

Der Zinsmarkt zeigte sich weiterhin stabil – mit Zinssätzen für zehnjährig hypothekarisch gesicherte Darlehen zwischen 1,0 und 1,5%.

Das Bruttoinlandsprodukt in Nordrhein-Westfalen war im Jahr 2020 ebenfalls rückläufig und verringerte sich mit einem Wert von 4,4% etwas schwächer als im gesamten Bundesgebiet. Der Außenhandel in Nordrhein-Westfalen lag 2020 auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren und ging um 9% auf 176,2 Milliarden € zurück. Die Arbeitslosenquote stieg auf 8,2%.

Dem Bundestrend folgend prosperierte auch in Nordrhein-Westfalen die Bauwirtschaft. 2020 wurden mit 61.592 Einheiten 7,6% mehr Wohnungen als im Jahr 2019 genehmigt.

Die zunehmende Bautätigkeit hat darüber hinaus bereits zu spürbaren Kapazitätsengpässen und Lieferschwierigkeiten geführt. Diese Situation hätte bei gewöhnlichen Umständen zu einem Anstieg der Baupreise geführt. Dem Corona-Konjunkturpaket der Bundesregierung, mit dem im zweiten Halbjahr 2020 der allgemeine Umsatzsteuersatz von 19% auf 16% abgesenkt wurde, ist es zu verdanken, dass für das gesamte Jahr 2020 betrachtet eine Reduzierung um 0,1% eintrat. Für 2021 wird mit einer deutlichen Erhöhung der Baupreise gerechnet und dies wird das Bauen weiter verteuern.

Die Corona-Pandemie hat auch die Stadt Düsseldorf in vielfältigster Art und Weise betroffen. Nicht nur leere Straßen zeugten von dem Bestreben, die Infektionen einzudämmen, sondern der Lockdown führte zudem zu spürbaren Einkommens- und Einnahmeverlusten in nahezu allen wirtschaftlichen Bereichen. Dies wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. So erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 7,8% nach 6,6% ein Jahr zuvor. Die massiven Konjunkturprogramme des Bundes stützten zwar die heimische Wirtschaft, konnten jedoch nicht verhindern, dass die Stadt Düsseldorf allein im Jahr 2020 einen massiven Rückgang der Gewerbesteuer von 19,8% hinnehmen musste. Mit einem Minus von 275 Millionen € ist der Einnahmeausfall in Düsseldorf der höchste aller 396 Kommunen des Landes. Es ist noch nicht vorhersehbar, wie sich dies auf zukünftige Investitionen und die zukünftigen Haushalte der Landeshauptstadt

Düsseldorf auswirken wird. Ebenso unvorhersehbar ist es, welche weiteren Folgen sich für Düsseldorf aus der weltweiten Pandemie ergeben werden.

Dennoch: Die Stadt Düsseldorf als Landeshauptstadt und Oberzentrum einer Großregion am Rhein hat nichts von ihrer Attraktivität eingebüßt. Internationale Studien weisen Düsseldorf regelmäßig einen Rang unter den Top 10 der deutschen Städte zu. Eine von der Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführte allgemeine Bürgerumfrage mit dem Schwerpunkt „Lebenswerte Stadt“ kommt zu dem Ergebnis, dass 88% der Befragten gerne in Düsseldorf leben. 87% beurteilten die Lebensqualität in der Stadt mit sehr gut beziehungsweise gut. In einer repräsentativen Online-Umfrage der Brandmeyer Markenberatung sowie des Instituts Konzept und Markt wurden 10.000 Bundesbürger in einem Stadtmarken-Monitor befragt. Düsseldorf erreichte hier den 15. Platz.

Ein vitales und abwechslungsreiches Lebensumfeld und ein Arbeitsmarkt mit einem interessanten Jobangebot, auch in Szenebranchen: Das macht die Attraktivität der Stadt aus und zeigt sich auch in der Kaufkraft der Einwohner. Die liegt mit 28.529,00 € pro Kopf rund 18% über dem durchschnittlichen Kaufkraftindex. Insgesamt ergibt sich daraus ein positives Szenario, das sich in den vergangenen Jahren bis 2019 in einer zunehmenden Einwohnerzahl widerspiegelte. Mit der Veröffentlichung des Demografie-Monitoring 2014–2020 legte das Amt für Statistik und Wahlen jedoch aktuelle Zahlen zur Bevölkerungsstruktur in Düsseldorf vor. Diese zeigen, dass sich Effekte der Corona-Pandemie in der demografischen Entwicklung bereits widerspiegeln; sowohl in der absoluten Anzahl als auch im Wanderungsverhalten. Zum Stichtag 31.12.2020 hatte die Stadt 644.280 Einwohner und verzeichnete damit einen Rückgang von 1.643 Personen – der erste Rückgang seit 1998/1999. Die Düsseldorfer Bevölkerung ist mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren vergleichsweise jung. Dabei entfallen rund 30% auf die Alterskohorte unter 30 Jahren und knapp 19% sind älter als 65.

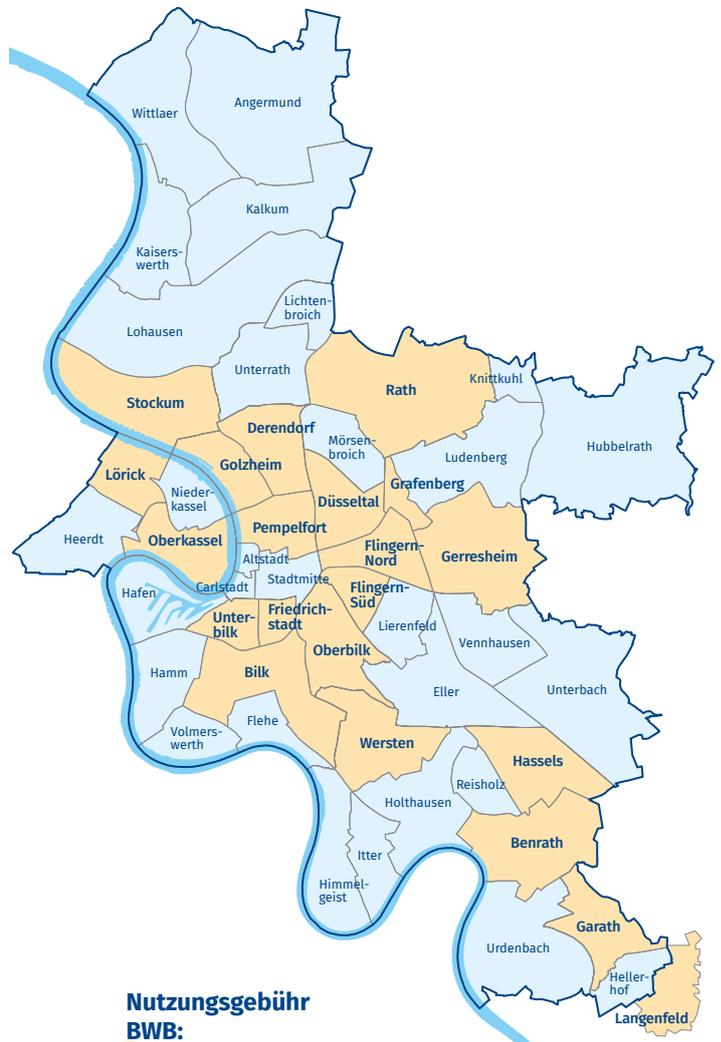
Auch der Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt war vor dem Hintergrund der allgemeinen Verunsicherung von der Corona-Pandemie betroffen und schrumpfte. Während die Anzahl der erfassten Verkäufe einen moderaten Rückgang von 8% aufwies, ging der Umsatz um beachtliche 30% zurück. Trotz des deutlichen Rückgangs stiegen die Preise insbesondere für solche Grundstücke, die für den Mietwohnungsbau geeignet und damit gerade auch für die Genossenschaft interessant sind. In diesem Segment erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für 1 m² Grund und Boden auf einen Wert von 2.168,00 €. In einfachen Lagen betrug der durchschnittliche Kaufpreis 830,00 €/m², in mittleren bis guten Lagen 1.875,00 €/m² und in hochwertigen Lagen 3.800,00 €/m².

Vor dem Hintergrund der knappen Grundstückssituation im Stadtgebiet ist davon auszugehen, dass die Preise weiter steigen werden. Dabei heizen nicht nur die Renditefantasien professioneller Anleger den hiesigen Immobilien- und Wohnungsmarkt an. Das Deutsche Institut für Urbanistik hält es für möglich, dass geänderte Bedürfnisse infolge der Corona-Pandemie das Wohnen weiter verteuern könnten. Das Arbeiten von zuhause aus könnte sich dauerhaft etablieren und damit einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf nach sich ziehen. Außerdem ist zu erwarten, dass dem Wohnraum nach Corona weiterhin eine größere Bedeutung hinsichtlich der Lebensqualität beigemessen werden könnte. Während das Statistische Landesamt in seiner Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2008–2030 einen Zuwachs der Düsseldorfer Bevölkerung auf 645.601 Einwohner prognostizierte, stieg dieser Wert in der Berechnung für die Jahre 2018–2040 auf 703.600 Personen, was einem Anstieg um 14% entspricht. Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ermittelt in seinem Ergebnisbericht zum Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 je nach Wachstumsszenario für Düsseldorf einen notwendigen Neubaubedarf von jährlich 2.610 bis 3.540 Wohnungen. Auch wenn die Wohnungsneubaутätigkeit in Düsseldorf zugenommen hat, bleibt trotz aller flankierenden Maßnahmen der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie beispielsweise dem Handlungskonzept Wohnen,

die Feststellung, dass in den vergangenen vier Jahren nur 80% der notwendigen Neubauten tatsächlich auch errichtet wurden. Dieser Nachholbedarf wird den Druck auf den Düsseldorfer Grundstücks- und Wohnungsmarkt weiter forcieren. Daran ändert auch die erhöhte Bautätigkeit nichts – sowohl hinsichtlich der Genehmigungen als auch hinsichtlich der Baufertigstellung. Im vorvergangenen Jahr wurden in Düsseldorf Baugenehmigungen für 3.743 Wohnungen erteilt, fertiggestellt wurden 2.181 Wohnungen. Für die ersten neun Monate des Jahres 2020 war bei den Baugenehmigungen ein Rückgang von 14% zu verzeichnen.

Die gegebene Ausgangslage hat im Berichtsjahr dazu geführt, dass die Mieten weiterhin auf hohem Niveau verharren und teilweise sogar weiter steigen. Das auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisierte Unternehmen empirica regio GmbH weist auf der Basis breit angelegter Untersuchungen eine Angebotsmiete von 10,88 €/m² Wfl. monatlich aus. Die kontinuierlich steigenden Mieten wirken sich auch auf die Mietspiegel der Städte aus. Das Institut F&B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt legt alljährlich einen Mietspiegelindex der Kommunen mit einem Mietspiegel auf und stellt fest, dass die durchschnittliche Mietspiegelmiete bundesweit einen Wert von 7,11 €/m² Wfl. monatlich aufweist und damit 1,7% über dem Vorjahreswert liegt. Deutlich über diesem Durchschnitt liegt die Landeshauptstadt Düsseldorf mit einer Mietspiegelmiete von 8,50 €/m² Wfl. monatlich. Mit einer um 19% über dem Bundesdurchschnitt liegenden Mietspiegelmiete nimmt sie danach Rang 23 von 404 untersuchten Kommunen mit einem Mietspiegel ein.

Auch wenn die Zuwanderung in die Stadt zunächst gestoppt scheint, ist kurzfristig nicht damit zu rechnen, dass sich das Geschehen auf dem Düsseldorfer Wohnungs- und Immobilienmarkt nachhaltig verändern wird. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist ein Nachfragemarkt, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot. Im Ergebnis wird mit einem Verharren der Mieten auf dem gegenwärtigen Niveau gerechnet. Ein Leerstandsrisiko besteht gegenwärtig und auch in den kommenden zwei Jahren nicht.



**Nutzungsgebühr
BWB:**

5,35

€/m² Wfl. mtl.

Mietspiegel
Düsseldorf:

8,50

€/m² Wfl. mtl.

Angebotsmiete
Düsseldorf:

10,88

€/m² Wfl. mtl.

2.1.3 Bestandsbewirtschaftung

Der genossenschaftliche Grundbesitz

Im Haus Flurstraße 4 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und so eine neue Wohnung geschaffen. Damit erhöhte sich die Anzahl der BWB-Wohnungen per 31.12.2020 auf 2.986 Wohnungen.

Der Gesamtbesitz der BWB

Bestand am 31.12.2019	2.985
Zugang (Flurstr. 4)	1
Bestand am 31.12.2020	2.986
Gesamtwohnfläche	216.494,18 m²

Zum Bestand gehören ferner unverändert:

Gewerbliche Einheiten	9
Garagen	221
Einstellplätze in Tiefgaragen	951
Abstellplätze	118
Bestand am 31.12.2020	1.299 Einheiten

Das Portfolio ist gegenüber dem Vorjahr unverändert wie folgt finanziert:

Aufteilung nach Fertigstellungszeitpunkt und Finanzierung	Anzahl	Anteil am Bestand in %
Errichtet vor dem 21.06.1948		
Altbauwohnungen	770	25,79
Errichtet nach dem 21.06.1948		
frei finanzierte Wohnungen	1.803	60,38
öffentlich geförderte Wohnungen	413	13,83
Bestand am 31.12.2020	2.986	100

Der genossenschaftliche Grundbesitz ist auf 21 Stadtteile im Düsseldorfer Stadtgebiet sowie ein Objekt auf Langenfelder Stadtgebiet verteilt. Den größten zusammenhängenden Grundbesitz verzeichnet der Stadtteil Stockum mit 338 Wohnungen in 84 Häusern. Daneben liegt der größte Anteil der Genossenschaftswohnungen in den Stadtteilen Bilk, Derendorf, Flingern, Garath, Gerresheim, Golzheim, Grafenberg, Hassels, Innenstadt, Lörick, Oberkassel und Pempelfort. Vornehmlich handelt es sich um kleinere bis mittlere Wohnanlagen, die über einen angemessenen Grünflächenanteil und eine relativ gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Mieten

Wie in den beiden Vorjahren wurde auch im Geschäftsjahr 2020 keine generelle Mieterhöhung durchgeführt. Mietanpassungen erfolgten im Rahmen der Neuvermietung gekündigter Wohnungen sowie im Zuge von Anpassungen der Nutzungsgebühren für öffentlich geförderte Wohnungen an die aktualisierten Pauschalen der Zweiten Berechnungsverordnung und nach abgeschlossenen Modernisierungen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr um rund 5 Cent auf 5,35 €/m² Wfl. mtl. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten erhöhten sich nur unwesentlich auf rund 1,90 €/m² Wfl. mtl. und die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser blieben ebenfalls mit 0,71 €/m² Wfl. mtl. auf Vorjahresniveau. In der Summe stieg die Bruttowarmmiete damit auf 7,96 €/m² Wfl. mtl.

Gesamtmiete

-  Nutzungsgebühren
-  Betriebskosten
-  Heizkosten

Gegenüber dem Vorjahr zog die monatliche Gesamtmietenbelastung für die Mitglieder der BWB um rund 5,00 € an auf 573,75 €. Die Zusammensetzung ist der nachfolgenden Grafik (rechte Spalte) zu entnehmen.

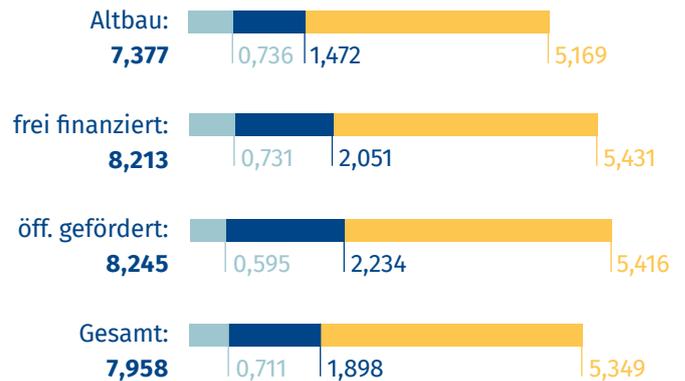
Gegenüber dem Vorjahr unverändert liegt die Größe einer Genossenschaftswohnung bei durchschnittlich 72,5 m². Zusätzlich zur Grundnutzungsgebühr in Höhe von 5,35 €/m² Wfl. mtl., werden 48,97% (Vorjahr: 48,61%) als Vorauszahlungen für Betriebskosten und Wärme/Warmwasser erhoben.

Für 2.333 Genossenschaftswohnungen entsprechend 78,13% (Vorjahr: 79,43%) liegt die Durchschnittsmiete unterhalb von 6,00 €/m² Wfl. mtl. Für 1.035 Wohnungen entsprechend 34,66% (Vorjahr: 36,25%) war eine Nutzungsgebühr von unter 5,00 €/m² Wfl. mtl. zu zahlen. Die Gesamtverteilung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

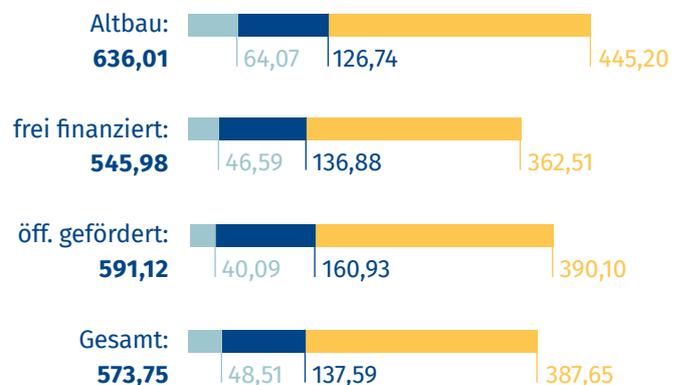
ab € 1,90 – 3,00	20 Wohnungen	0,67%
ab € 3,01 – 4,00	255 Wohnungen	8,54%
ab € 4,01 – 5,00	760 Wohnungen	25,45%
ab € 5,01 – 6,00	1.298 Wohnungen	43,47%
> € 6,00	653 Wohnungen	21,87%

Für 1.788 Wohnungen entsprechend 59,88%, ist eine monatliche Miete von unter 400,00 € zu zahlen. Bei 4,79% liegt sie unterhalb von 200,00 €.

Durchschnittsmiete je m²/Wfl.
Gesamtbestand nach Finanzierung
(in €)



Monatliche Belastung
Gesamtbestand nach Finanzierung je WE
(in €)



Vermietung

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist mit 156 im Berichtsjahr auf den niedrigsten Wert innerhalb der vergangenen 20 Jahre gefallen. Dadurch errechnet sich eine Kündigungsquote von 5,22% (Vorjahr: 5,96%).

Die Struktur und Anzahl der ausgesprochenen Wohnungskündigungen zeigt nachfolgende Tabelle auf:

Wohnungskündigungen	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Alter/Todesfall	56	64	51	62	49	40	52	63	56	51
Erwerb eines Eigentums	7	2	3	5	5	12	9	4	4	4
Bezug größere/kleinere Wohnung	60	51	48	56	55	59	75	49	37	71
davon innerhalb der BWB	38	45	35	42	42	45	57	36	21	46
Arbeitsplatzwechsel	2	5	7	0	10	6	7	6	4	4
Vertragsumschreibung	3	5	10	7	9	29	18	15	8	13
Sonstige Gründe	27	48	36	53	31	24	28	43	47	29
Kündigung der Genossenschaft	1	3	2	3	6	6	4	4	4	1
Zwischensumme	156	178	157	186	165	176	193	184	160	173
Neubelegungen	1	1	0	0	0	3	0	0	0	12
Gesamt	157	179	157	186	165	179	193	184	160	185
Garageneinstellplätze	72	62	69	68	66	87	90	66	77	74
Gewerberaumvermietungen	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2

Im Geschäftsjahr 2020 war ein Leerstand von 95 Wohnungen (Vorjahr: 93) zu verzeichnen. Der größte Anteil mit 39 Wohnungen, entsprechend 41,05% (Vorjahr: 60,22%), entfiel auf modernisierungsbedingten Leerstand. Zum Finanzstichtag 31.12.2020 war ein Leerstand von 9 Wohnungen (Vorjahr: 11) zu verzeichnen. Der häufigste Grund waren dabei ebenfalls Modernisierungsarbeiten in 6 Wohnungen, entsprechend 66,67% (Vorjahr: 54,55%). Die leerstandsbedingten Erlös-

schmälerungen stiegen leicht auf 0,23% (Vorjahr: 0,22%) der Umsatzerlöse aus den Nettonutzungsgebühren.

Gegenüber dem Vorjahr fielen die Forderungen aus der Vermietung einschließlich Schönheitsreparaturen auf 0,40% (2019: 0,47%) der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Wertberichtigungen erhöhten sich auf 0,06% (2019: 0,02%) der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Wohnungsnachfrage

Zum 31.12.2020 haben 1.534 Mitglieder (2019: 1.555) ein Wohnungsgesuch abgegeben. Die grundlegende Struktur der mitgliederseitigen Wohnungsnachfrage hat sich wie in den Vorjahren kaum verändert: 16,23% (Vorjahr: 17,56%) der wohnungssuchenden Mitglieder interessieren sich für Ein- und Zweizimmerwohnungen, 83,77% (2019: 82,44%) der Gesuche entfallen auf Wohnungen mit drei und mehr Zimmern – die

Nachfrage nach größerem Wohnraum hält damit weiterhin an. Die gewünschte Zielmiete seitens der wohnungssuchenden Mitglieder erhöhte sich um 0,10 €/m² Wfl. mtl. auf 8,25 €/m² Wfl. mtl.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Struktur der Wohnungsnachfrage zu entnehmen:

Anzahl Zimmer	keine Angabe	0	
	8 Zimmer	0	
	7 Zimmer	0	
	6 Zimmer	88	
	5 Zimmer	225	
	4 Zimmer	393	
	3 Zimmer	579	
	2 Zimmer	247	
	1 Zimmer	2	
Größe in m²	keine Angabe	0	
	Größe mehr als 90 m ²	707	
	Größe 76 bis 90 m ²	339	
	Größe 61 bis 75 m ²	285	
	Größe 46 bis 60 m ²	195	
	Größe bis 45 m ²	8	
Mietpreis	keine Angabe	0	
	Miete mehr als € 1.000	181	
	Miete € 901 bis 1.000	173	
	Miete € 801 bis 900	128	
	Miete € 701 bis 800	220	
	Miete € 601 bis 700	232	
	Miete € 501 bis 600	262	
	Miete € 401 bis 500	222	
	Miete € 301 bis 400	106	
	Miete € 201 bis 300	10	
	Miete € 101 bis 200	0	
	Miete bis € 100	0	

Bild rechts: Sanierte Fassaden und Fenster in den Gebäuden der Harleßstraße und der Windscheidstraße



Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2020 führte die BWB den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Grundbesitzes weiter fort. Für die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung wurden 7.738.140,22 € investiert. Hierin sind Kosten in Höhe von 172.511,25 € für aktivierungspflichtige Maßnahmen enthalten. Die Zusammenstellung nach Teilbereichen des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	in €
Periodische Instandhaltung, Modernisierung, energetische Instandhaltung	4.521.078,11
Einzelmodernisierung	930.219,07
Laufende Instandhaltung und kleine Reparaturen	2.114.331,79
Zwischensumme	7.565.628,97
Umbau/Ausbau/Aufstockung	172.511,25
Gesamtausgaben	7.738.140,22

Größere Maßnahmen wurden in folgenden Objekten realisiert

Gustav-Poensgen-Straße 17–25, Düsseldorf-Friedrichstadt:
Fassaden- und Balkonsanierung einschließlich notwendiger Dachdeckerarbeiten sowie Neugestaltung der Außenanlagen
Kosten 2020: 1.171.016,55 €

Harleßstraße 7–11, Windscheidstraße 25–31, Düsseldorf-Düsseltal:
Fassaden- und Fenstersanierung mit Einbau neuer energetisch verbesserter Fenster, korrespondierende Dachdeckerarbeiten sowie Malerarbeiten und korrespondierende Planungsleistungen
Kosten 2020: 1.796.308,67 €

Güstrower Straße 6, 6a, 6b, Düsseldorf-Garath:
Sanierung der Flachdächer
Kosten 2020: 408.359,78 €

Heinrich-Könn-Straße 135–145, Düsseldorf-Gerresheim:
Sanierung der Fassade – Malerarbeiten
Kosten 2020: 120.020,54 €

Wohnhof Stockum, Lönsstraße 5a, Düsseldorf-Stockum:
Fassadensanierung mit Behandlung der Holzbalkone und Holzgesimse
Kosten 2020: 138.756,96 €

Die aktivierungspflichtigen Maßnahmen umfassen insbesondere den Einbau eines zweiten Rettungsweges am Ob-



jekt Ludwig-Erhard-Allee 16–18 / Erik-Nölting-Straße 4 in Düsseldorf-Oberbilk sowie Ausbauarbeiten im Dachgeschoss zur Schaffung einer neuen Wohnung im Hause Flurstraße 4 in Düsseldorf-Flingern.

Im Berichtsjahr wurden 44 Wohnungen modernisiert. Die Arbeiten umfassten im Wesentlichen die Gewerke Sanitär, Maurer, Heizung, Fußboden, Fliesen, Elektro und Schreiner. In einzelnen Wohnungen wurden Grundrissveränderungen zur Verbesserung der Wohnabläufe vorgenommen. Für den Bereich der Einzelmodernisierung wurden im Berichtsjahr 930.219,07 € investiert. Hiervon entfallen 175.498,94 € auf die Einzelmodernisierung von Badezimmern. Hierin sind wiederum 63.551,53 € für die Modernisierung von vier Badezimmern im Rahmen des Programms zum seniorengerechten Badumbau enthalten. In Abhängigkeit vom Alter des Mitgliedes und dem des Badezimmers erfolgt bei zusätzlichem Einsatz korrespondierender Finanzierungsmittel der Kranken- und Pflegekassen eine Subventionierung seitens der BWB, um die modernisierungsbedingte Mieterhöhung zu reduzieren. Die durchschnittlichen Kosten für dieses Förderprogramm beliefen sich auf 15.887,75 € je Wohnung respektive 233,76 €/m² Wfl.

Für die im Geschäftsjahr 2020 umgesetzten Wohnungsmodernisierungen entstanden Durchschnittskosten in Höhe von 27.033,00 €. Für die energetische Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Grundbesitzes hat die BWB in den vergangenen zehn Jahren 62,58 Millionen € investiert. Dies entspricht einem Durchschnittskostensatz von 28,93 €/m² Wfl. In den vergangenen zehn Jahren hat sich dieser wie folgt entwickelt:

Jahr	T €	€/m ² Wfl.
2011	3.996	18,50
2012	5.794	26,82
2013	5.798	26,84
2014	5.806	26,87
2015	6.225	28,77
2016	6.101	28,19
2017	7.229	33,40
2018	7.421	34,30
2019	6.641	30,68
2020	7.565	34,95

Die Gesamtinvestitionen – also einschließlich aktivierungspflichtiger Maßnahmen und Ausbauten – betragen in den vergangenen zehn Jahren 71,05 Millionen €. Dies entspricht einem Durchschnittskostensatz von 29,24 €/m² Wfl. Seit 2000 beläuft sich das Gesamtinvest für die Bestandsunterhaltung und Bauweiterentwicklung auf 132,6 Millionen €. Dies entspricht einem Durchschnittssatz von 29,35 €/m² Wfl.

Bautätigkeit

Für den Umbau eines Dachgeschosses in dem Haus Flurstraße 4 zu einer Wohnung, für den nachträglichen Einbau einer Außentreppe als zweiten Rettungsweg und für nachträgliche Genehmigungsplanungen von Dachgeschossausbauten sind nachträgliche aktivierungspflichtige Herstellungskosten entstanden:

Kosten 2020: 172.511,25 €



Neubau

Neuenhof-Gärten, Düsseldorf-Rath

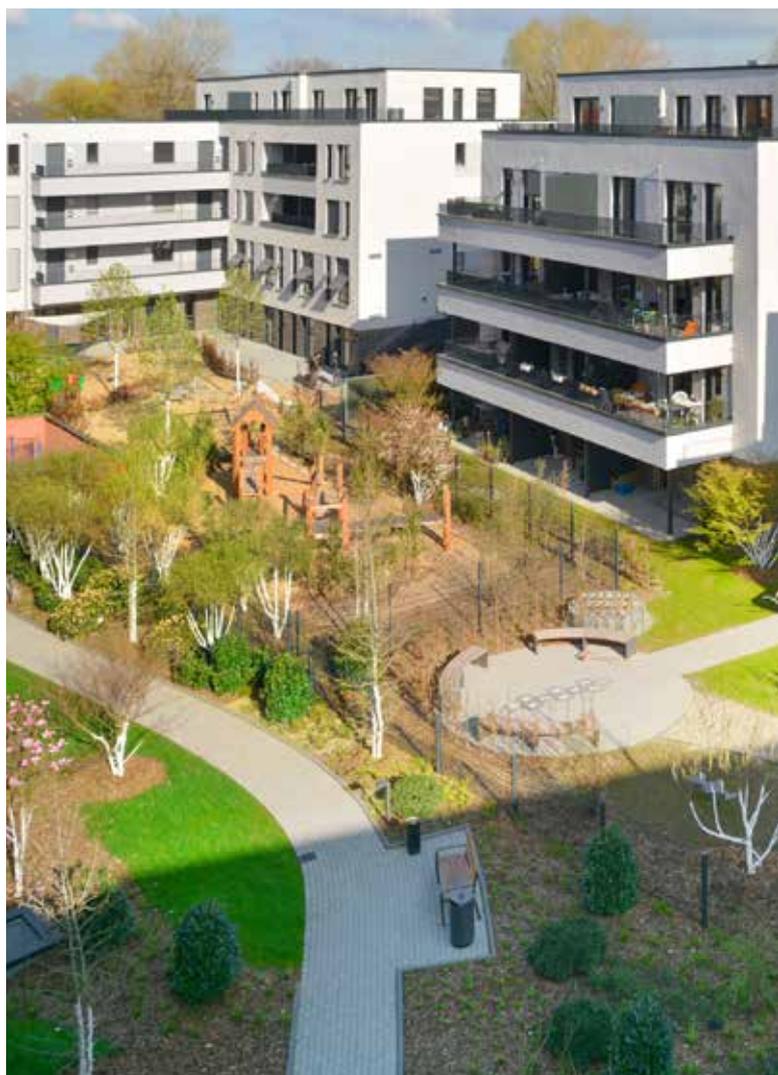
Das Neubauprojekt Neuenhof-Gärten wurde im Geschäftsjahr 2020 planmäßig fortgeführt. Die gemeinschaftliche Baumaßnahme auf dem vom Caritasverband erworbenen Grundstücksteil umfasst den Neubau von drei Gebäudekörpern mit insgesamt 37 Wohnungen, einer viergruppigen Kindertagesstätte sowie eines Familienzentrums. Auf dem anderen Grundstücksteil, der im Eigentum des Caritasverbandes verblieben ist, errichtet die Genossenschaft in Form einer Baubetreuung ein Pflegezentrum für Seniorinnen und Senioren mit 126 Plätzen in der Tages-, Kurzzeit-, vollstationären und Intensivpflege. 19 Zimmer sind für die Kurzzeitpflege und 11 für die Intensivpflege vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot mit einer Tagespflegeeinrichtung mit 16 Tagespflegeplätzen. Das ebenfalls im Pflegezentrum untergebrachte Nachbarschaftscafé soll als Quartierscafé ausgebaut werden und so Kontaktmöglichkeiten im Viertel schaffen.

Die 37 Wohnungen der BWB sind als Zwei- bis Fünfraumwohnungen gemäß nachfolgender Aufstellung konzipiert:

Zweiraumwohnungen	9
Dreiraumwohnungen	17
Vierraumwohnungen	10
Fünfraumwohnung	1

Die barrierefrei errichteten Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar.

Projektkosten 2020: 2.852.080,04 €





Die fertiggestellten Gebäude des Projektes Neuenhof-Gärten in Düsseldorf-Rath
 Oben links: Ansicht von der Gelsenkirchener Straße, rechts: Ansicht von der Dortmunder Straße auf den Innenhof und das Pflegezentrum St. Elisabeth des Caritas-Verbandes.
 Unten: Ansicht vom Innenhof auf die Häuser Gelsenkirchener Straße und Dortmunder Straße



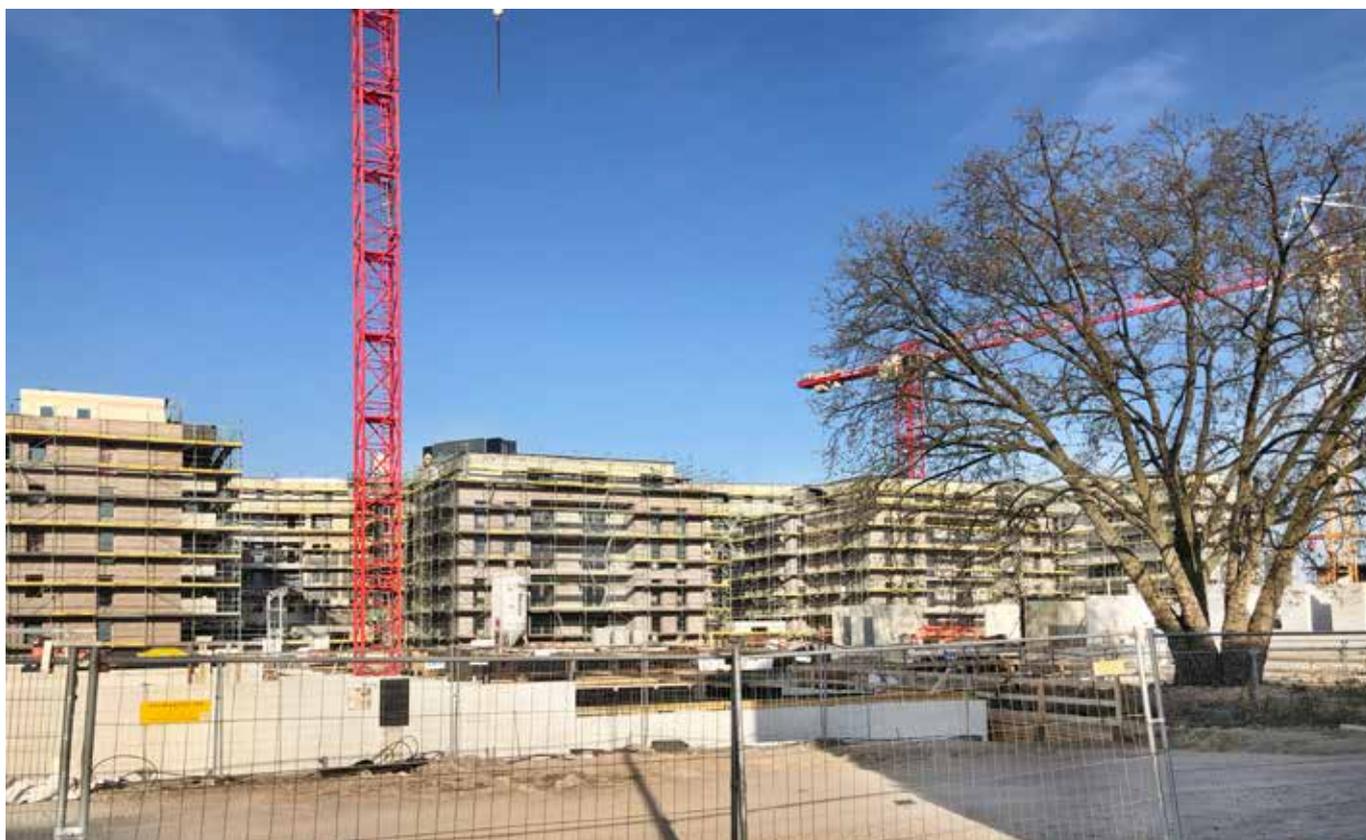
Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf

In einem Gemeinschaftsprojekt mit der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG (DWG) und der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG (WOGEDO) werden 134 Wohnungen im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus errichtet. Es entsteht eine Gesamtwohnfläche von rund 12.077,29 m². Neben einer gemeinsamen Außenanlage wird eine ebenfalls gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage mit 82 Stellplätzen gebaut. In den Häusern Elfriede-Bial-Straße 17 und 19 und Rose-Ausländer-Straße 6 errichtet die BWB 46 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.152,51 m², davon:

Zweiraumwohnungen	13
Dreiraumwohnungen	18
Vierraumwohnungen	15

Mit den Erdarbeiten im Oktober 2019 ging das Projekt in die Realisierungsphase.

Projektkosten 2020: 4.799.876,21 €



Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf

In Ergänzung zum Neubauprojekt Schlösser-Areal I wurde die Kooperation von DWG, WOGEDO und BWB fortgeführt und im Jahr 2019 gemeinschaftlich in unmittelbarer Nähe ein weiteres Grundstück von der Stadt Düsseldorf erworben. Hier sollen insgesamt 81 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6.192,00 m² und eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit 45 Stellplätzen entstehen. Auf den Projektteil der BWB entfallen 32 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.336,00 m² in folgender Größe:

Zweiraumwohnungen	16
Dreiraumwohnungen	15
Vierraumwohnung	1

Projektkosten 2020: 452.881,86 €



Personalwesen

Am 31.12.2020 bestand das Team der BWB neben dem Vorstand gegenüber dem Vorjahr unverändert aus insgesamt 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Auszubildenden. Das Team besteht aus:

24 Angestellten, davon 6 Teilzeitkräfte
4 Gärtnern
27 Hausmeister und Hausverwalter, davon 16 Teilzeitkräfte
1 Auszubildender

Die Zahlung einer zwischen den Tarifvertragsparteien vereinbarten einmaligen Corona-Sonderzahlung im Verbund mit gestiegenen Sozialabgaben führten zu einer Erhöhung des gesamten Aufwandes für Löhne und Gehälter um 7,59%.

Auch im schwierigen Umfeld der Corona-Pandemie konnte sich der Vorstand jederzeit auf sein hochmotiviertes und engagiertes Team verlassen. Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich für die erbrachte, gute Leistung. In diesen Dank schließt der Vorstand den Betriebsrat mit ein.

*Bilder auf dieser Seite:
Bauarbeiten Schlösser-Areal I (oben)
und Schlösser-Areal II (links)
im Juni 2021*

3. Darstellung der Lage

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

Ertragslage	2020		2019		Veränderung
	T €	%	T €	%	
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen	20.536	98,5	20.378	98,1	158
Andere aktivierte Eigenleistungen	137	0,7	50	0,2	87
Gesamtleistung	20.673	99,2	20.428	98,3	245
Andere betriebliche Erträge	173	0,8	355	1,7	-182
Betriebsleistung	20.846	100	20.783	100	63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.363	59,3	11.359	54,7	1.004
Personalaufwand	2.796	13,4	2.598	12,5	198
Abschreibungen	2.487	11,9	2.478	11,9	9
Andere betriebliche Aufwendungen	941	4,6	972	4,7	-31
Zinsaufwand	796	3,8	850	4,1	-54
Gewinnunabhängige Steuern	479	2,3	480	2,3	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	19.862	95,3	18.737	90,2	1.125
Betriebsergebnis	984	4,7	2.046	9,8	-1.062
Finanzergebnis	-41		-31		-10
Neutrales Ergebnis	38		4		34
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	981		2.019		-1.038
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10		163		-153
Jahresüberschuss	991		1.856		-865

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr vom 01.01.–31.12.2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 991.488,67 € (2019: 1.856.494,71 €) aus. Das Ergebnis wurde vollständig im Hauptleistungsbereich der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, erzielt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss halbiert. Zurückzuführen ist dies auf eine deutliche Erhöhung der Instandhaltungskosten. Weitere Ergebnisbelastungen entstanden insbesondere durch einen erhöhten Aufwand für Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben, einen Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge sowie der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen. Ergebnisverbessernd wirkten dagegen eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie ein Rückgang der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Eine Analyse der Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2020 und 2019, differenziert nach den Leistungsbereichen, zeigt nachfolgende Tabelle auf:

Leistungsbereich	2020	2019	Veränderung
	T €	T €	T €
Hausbewirtschaftung	958	1.923	-965
Bau- und Betreuungstätigkeit	-64	-19	-45
Sonstiger/neutraler Bereich	87	115	-28
Steuern vom Einkommen und Ertrag	10	-163	173
Ergebnis	991	1.856	-865

3.2 Vermögenslage

Die Bautätigkeit erhöhte den Wert der Sachanlagen, Darlehensauszahlungen, die flüssigen Mittel; die grundlegende Struktur der Vermögenslage hat sich indes nicht verändert. Die Tabelle unten zeigt die Werte im Zweijahresvergleich.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 8.503 T€ auf 108.367 T€. Die Erhöhung ist hauptsächlich auf die Investitionen in Neubauten in Höhe von 7.979 T€ zurückzuführen, denen kleinere Abgänge sowie die plan-

mäßige Abschreibung in Höhe von 2.474 T€ gegenüberstand. Die Position „unfertige Leistungen“ weist die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit einem Volumen von 5.820 T€ aus.

Der Anstieg der flüssigen Mittel ist insbesondere auf Darlehensvalutierungen im Rahmen der Neubautätigkeit zurückzuführen.

Vermögensstruktur	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr %
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	35	-37,4
Sachanlagen	87.097	81.365	7,04
	87.119	81.400	
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Langfristig</i>			
Bausparguthaben	2.246	2.940	-23,61
Rechnungsabgrenzungsposten	14	11	27,27
	2.260	2.951	
<i>Kurzfristig</i>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.825	5.803	0,38
Flüssige Mittel	11.810	9.456	24,89
Bausparguthaben	984	0	
Übrige Aktiva	369	254	45,28
	18.988	15.513	
Bilanzsumme ./ . Gesamtvermögen	108.367	99.864	8,51

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses, bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder, um 466 T€ auf 56.116 T€.

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalquote von 56,53% auf 52,69%.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Verbindlichkeiten aus Finanzierung um 7.090 T€. Diese Veränderung ist hauptsächlich auf die Valutierung von Darlehen zur Finanzierung von Neubauvorhaben und der planmäßigen Tilgung in Höhe von 1.234 T€ zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen hauptsächlich mit 2.926 T€ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit 133 T€ Verbindlichkeiten aus Vermietung.

Kapitalstruktur	2020 T€	2019 T€	Veränderung zum Vorjahr %
Eigenkapital			
<i>Langfristig</i>			
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.746	15.647	0,63
Rücklagen	40.370	40.003	0,92
	56.116	55.650	
<i>Kurzfristig</i>			
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und Dividende	981	807	21,56
	981	807	
Fremdkapital			
<i>Langfristig</i>			
Pensionsrückstellung	1.176	1.146	2,62
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	40.495	33.405	21,22
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	49	152	-67,76
	41.720	34.703	
<i>Kurzfristig</i>			
Übrige Rückstellung	99	597	-83,42
Erhaltene Anzahlungen	6.272	6.258	0,22
Übrige Verbindlichkeiten	3.179	1.849	71,93
	9.550	8.704	
Bilanzsumme ./ Gesamt капитал	108.367	99.864	8,51

3.3 Finanzlage

Am 31.12.2020 war das im Unternehmen gebundene Vermögen ausreichend mit Finanzierungsmitteln gedeckt. Wie im Vorjahr wurde das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm vollständig aus eigenen Mitteln finanziert. Diese Vorgehensweise ist auch für das Folgegeschäftsjahr vorgesehen. Branchenüblich werden die Neubauvorhaben sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert. Im

Berichtsjahr war die Genossenschaft jederzeit in der Lage, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Der für das Folgejahr 2021 aufgestellte Finanzplan stellt ebenfalls sicher, dass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Der zum 31.12.2020 gehaltene Finanzmittelbestand hat sich um 2.264 T€ erhöht. Die Entwicklung ist der nachfolgenden Kapitalflussrechnung zu entnehmen:

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss	991	1.856
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.487	2.478
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	30	0
Cashflow	3.508	4.334
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-498	505
Ab-/Zunahme der unfertigen Leistungen sowie anderer Aktiva	-140	-29
Zu-/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.393	510
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.263	5.321
Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-8.206	-10.204
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.206	-10.204
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-288	-288
Einzahlung aus Valutierungen von Darlehen	8.324	2.000
Rückzahlung von Darlehen	0	0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.234	-1.143
Zu-/Abnahme der langfristigen Geschäftsguthaben	99	452
Auszahlungen für Dividenden	-604	-593
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.297	428
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.354	-4.455
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.456	13.911
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	11.810	9.456

Insgesamt sind die Kapital- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft geordnet. Die Liquidität und die Ertragskraft der BWB sind stabil. Mit gravierenden, negativen Veränderungen wird nicht gerechnet.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Veränderung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen im Zweijahresvergleich zeigt nachfolgende Tabelle:

Kennzahl	Einheit	2020	2019
Cashflow (nach DVFA)	T€	3.508	4.334
Eigenkapitalquote	%	52,69	56,53
Anlagendeckungsgrad	%	113,37	111,80
Eigenkapitalrentabilität vor Ertragssteuern	%	1,72	3,58
Gesamtkapitalrentabilität vor Ertragsteuern	%	1,68	2,91
Gesamtkapitalrentabilität nach Ertragsteuern	%	1,69	2,75
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	8,56	5,76
Durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen	€/m ² monatlich	5,32	5,22
Durchschnittliche Erlösschmälerungen	€/m ² monatlich	0,04	0,03
Durchschnittliche abgerechnete kalte Betriebskosten	€/m ² monatlich	1,49	1,46
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ² monatlich	2,87	2,52
Fluktuationsquote Wohnungen	%	5,20	6,00
Leerstandsquote Mietwohnungen	%	3,20	3,10
Leerstandsquote wegen Modernisierung	%	1,30	1,90
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	0,30	0,37
Tilgungskraft	x-fach	2,84	3,79
Kapitaldienstdeckung	%	13,90	13,47
Mietenmultiplikator	x-fach	4,23	4,43

4. Risikobericht

4.1 Risiko-Managementsystem

Um bestandsgefährdende Entwicklungen, die sich negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage der Genossenschaft auswirken könnten, frühzeitig zu erkennen, nutzt die BWB ein Risikomanagementsystem mit den Bestandteilen zeitnahe Controlling, Frühwarnsystem und internes Kontrollsystem. Dieses soll den Vorstand in die Lage versetzen, rechtzeitig mit entsprechenden Maßnahmen gegensteuern zu können. Das System ist Teil eines Organisationshandbuchs, auf das alle Mitarbeiter Zugriff haben.

Im Rahmen der Risikobewertung erstellt der Vorstand Quartalsberichte und leitet diese an den Aufsichtsrat weiter. Die Beobachtungsbereiche umfassen insbesondere das Vermietungsgeschäft, die Entwicklung der Mietschulden, den notwendigen Abschreibungsbedarf auf Forderungen und sonstige Vermögensverluste aus Mietausfällen, aus nicht bezahlten Schönheitsreparaturen sowie die Grundstücks- und Baupreise. Korrespondierend mit der Finanztätigkeit der Genossenschaft wird zudem der Zins- und Kapitalmarkt beobachtet.

4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die grundlegende Entwicklung auf dem Düsseldorfer Grundstücks- und Immobilienmarkt hat sich nicht verändert. Die Landeshauptstadt wird als Oberzentrum mit einem attraktiven Ruf und einem begehrten Lebens- und Lifestyle-Angebot angesehen; dementsprechend hält der Zuzug auf das Stadtgebiet, wenn auch gegenwärtig etwas schwächer, an. Bis zum Ende dieses Jahrzehnts wird für Düsseldorf ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 660.000, bis 2040 auf 700.000 erwartet. Der seit längerem anhaltende Zuzug auf das Stadtgebiet Düsseldorf führt naturgemäß auch zu einem kontinuierlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage – und dies vor dem Hintergrund, dass das Angebot an frei verfügbaren Grundstücken, die für den Mietwohnungsbau geeignet und bezahlbar sind, schon fast als rudimentär bezeichnet werden kann. Zwar wurde die Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit deutlich ausgeweitet, doch diese belebte Baukonjunktur führt auch zu einem deutlich höheren Preisniveau im Vergleich zu den letzten zwei bis drei Jahren. Stetig wachsende Anforderungen aus dem Bau-recht sowie dem Schall- und dem Klimaschutz verschärfen die Tendenz weiter. In Summe wird damit das Bauen immer teurer, was zwangsläufig auch steigende Mietpreise nach sich zieht. Demzufolge besteht ein potenzielles Risiko, dass die fertiggestellten Wohnungen einer geringeren Nachfrage gegenüberstehen. Dies gilt insbesondere bei größeren Wohnungen, die im Segment des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus errichtet werden. Es wird jedoch gegenwärtig davon ausgegangen, dass aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum die Vermietung erfolgreich sein wird.

Wegen des hohen Alters der Bestandswohnungen – mehr als 50% des Wohnungsbestandes ist älter als 50 Jahre – ist naturgemäß ein gewisses Risikopotenzial gegeben, da die älteren Wohnungen mit Baumängeln behaftet sein können oder den Wohnraumvorstellungen zukünftiger Mieter nicht mehr entsprechen. Die Genossenschaft hat jedoch schon frühzeitig begonnen, diesem Alterungsprozess aktiv entgegenzuarbeiten. Dem altersbedingten Leerstandsrisiko begegnet die Genossenschaft mit nachhaltiger Instandhaltung und Modernisierung sowie kontinuierlicher energetischer Sanierung. Um die langfristige Vermietbarkeit der genossenschaftlichen Wohnungen sicherzustellen, wurden seit 1995 154,1 Millionen € investiert. Gleichzeitig führt die Genossenschaft ihre Strategie, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in dem sich die Mitglieder wohl-

fühlen, konsequent fort. Die erhobenen Nutzungsgebühren liegen deutlich unterhalb dessen, was für vergleichbaren Wohnraum in Düsseldorf zu zahlen ist. Dieses Konzept trägt dazu bei, die als positiv eingeschätzte Wettbewerbssituation der BWB in Düsseldorf zu stärken.

Seit längerer Zeit verharren die Zinsen, auch für Darlehen zur Finanzierung von Neubauvorhaben, auf niedrigem Niveau. Gleichwohl besteht das grundsätzliche Risiko steigender Zinsen, was die Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnte. Bereits frühzeitig hat sich die Genossenschaft auf diese mögliche Entwicklung mit einem den Kapitalmarkt beobachtenden Darlehensmanagement eingestellt. So wurden z.B. Darlehen frühzeitig abgelöst und zu günstigeren Konditionen refinanziert sowie das Portfolio der Verbindlichkeiten stark reduziert. Kurzfristige Zinsrisiken bestehen nicht, da die Darlehen mit Laufzeiten zwischen zehn und zwanzig Jahren ausgestattet sind. Auch neu zu valutierende Baudarlehen sind mit langen Laufzeiten ausgestattet, sodass ein mögliches Zinsrisiko minimiert bzw. mit dem Abschluss von Darlehen, die während der gesamten Laufzeit komplett getilgt werden, ausgeschlossen ist.

Wesentliche Risiken für die Liquidität bzw. Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bestehen nicht, da die Genossenschaft regelmäßige Mieteinzahlungen erhält.

Soweit bei den Forderungen und bei den sonstigen Vermögensgegenständen ein Ausfallrisiko zu erkennen ist, wird dem mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen und/oder Abschreibungen entgegengewirkt und der Wert entsprechend korrigiert. Ferner bestehen keine Preisänderungsrisiken, da die Mieten bei der BWB in aller Regel unterhalb des Düsseldorfer Mietspiegels liegen.

Trotz der Corona-Pandemie hat sich die Wirtschaft, gestützt mit entsprechenden staatlichen Hilfsprogrammen, bisher als robust erwiesen. Gleichwohl muss damit gerechnet werden, dass durch die häufigen Lockdowns zur Reduzierung von Infektionswellen Arbeitsplätze insbesondere im Mittelstand wegbrechen werden und die Arbeitslosenquote steigt. Dies kann die Ertragssituation der Genossenschaft negativ beeinflussen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

Die Corona-Pandemie hat weitreichende Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der BWB. Um ein mögliches Infektionsrisiko der Belegschaft zu minimieren, hat die Genossenschaft neue Hygienestandards geschaffen. Außerdem wurden organisatorische Änderungen bei den Arbeitsabläufen umgesetzt. Die vorhandene digitale Plattform wurde erweitert, sodass nun ein vollständig digitales Arbeiten, losgelöst vom Arbeitsplatz in der Geschäftsstelle, möglich ist. Mit dem Einsatz von zusätzlichem mobilem Equipment sind die Anwesenheitszeiten der Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle auf das absolut notwendige Maß reduziert worden. Außerdem sind seit März 2020 die klassischen Sprechzeiten für Mitglieder ausgesetzt. Trotz dieser Maßnahmen konnte die hohe Servicequalität der Genossenschaft aufrechterhalten und gleichzeitig die Gesundheit der Mitarbeiter geschützt werden. Aufgrund des gegebenen Infektionsgeschehens sind die personellen und wirtschaftlichen Folgen der Pandemie und deren Auswirkungen für die Genossenschaft nur schwer einschätzbar. Bestehende Risiken wie z.B. Bauzeitverzögerungen oder Leerstand von Wohnungen könnten zu Ertragseinbußen führen.

Abgesehen von den pandemiebedingten Auswirkungen und vor dem Hintergrund des starken wirtschaftlichen Fundaments der BWB wird die weitere Entwicklung der Genossenschaft als positiv eingeschätzt, wobei die Chancen die Risiken überwiegen. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft wird als stabil eingeschätzt.

4.3 Finanzinstrumente

Das Darlehensportfolio der BWB ist klassisch finanziert. Finanzderivate und Darlehen, denen ein Finanztermingeschäft zugrunde liegt, existieren nicht. Die Darlehen der BWB sind entweder als Volltilger ausgelegt oder haben eine mehr als zehnjährige Zinsbindungsfrist. Sämtliche Darlehen lauten auf Euro; Währungsrisiken bestehen daher nicht.

5. Ausblick und Prognosebericht

Während im Berichtsjahr ein Niedrigststand der Kündigungsquote innerhalb der vergangenen 30 Jahre festzustellen war, ist zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2021 ein erheblicher Anstieg der Kündigungsquote zu verzeichnen. Gleichwohl liegt sie noch deutlich unterhalb der Wanderungsbewegung im Stadtgebiet Düsseldorf. Auf nach wie vor hohem Niveau bewegen sich die Wohnraumkündigungen insbesondere älterer Mitglieder. Es ist damit zu rechnen, dass die Kündigungsquote der älteren Mitglieder in der Zukunft steigen wird, um z.B. in ein Pflegeheim umzuziehen. Die Genossenschaft steuert diesem Prozess mit wohnbegleitenden Dienstleistungen entgegen sowie mit dem Förderprogramm zur seniorengerechten Badmodernisierung.

Neben der ausgeweiteten Neubautätigkeit wird der Bestandspflege und Weiterentwicklung nach wie vor ein hoher strategischer Wert beigemessen. Wohnungen und Quartiere sollen wie in den Vorjahren durch ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie energetischer Sanierungsmaßnahmen zukunftsfähig gehalten werden. Damit soll die nachhaltige Vermietbarkeit zu angemessenen Konditionen auch zukünftig für die BWB-Mitglieder sichergestellt werden. Zudem legt die Genossenschaft großen Wert darauf, sowohl die wachsenden Anforderungen an den Klimaschutz als auch die sich ändernden Wohnraumvorstellungen der Genossenschaftsmitglieder einzubeziehen. Dies stärkt nachhaltig die Wettbewerbsposition der Genossenschaft auf dem hiesigen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Das Programm der Bestandspflege sieht für das Geschäftsjahr 2021 ein gegenüber dem Vorjahr erhöhtes Volumen von 7.596.400 € vor. Darauf entfallen:

	€
Ungeplante Instandhaltung	1.900.000,00
Projekte	3.217.400,00
davon energetische Sanierung	1.155.400,00
davon aktivierungspflichtig	200.000,00
Energetische Einzelmaßnahmen	235.000,00
Geplante Instandhaltung	1.144.000,00
Einzelmodernisierung	1.100.000,00
Programmvolumen 2021	7.596.400,00

Bei den aktivierungspflichtigen Kosten handelt es sich um nachträglich eingebaute Rauchwarnanlagen und die Erweiterung vorhandener Mülltonnenstandplätze zur Aufnahme der blauen Papiertonnen.

Folgende größere Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 geplant:

Am Binnenwasser 7–11, Düsseldorf-Golzheim:

Energetische Sanierung mit Umstellung der dezentralen Beheizung auf eine zentrale Beheizung mit Fernwärmeanschluss inklusive notwendiger Elektroarbeiten und Planungsleistungen

Plankosten 2021: 465.400,00 €

Fritz-von-Wille-Straße 1–17 und 4–20, Düsseldorf-Rath:

Planungsleistungen zur energetischen Sanierung

Plankosten 2021: 370.000,00 €

Himmelgeisterstraße 145–147, Düsseldorf-Bilk:

Sanierung der Balkone

Plankosten 2021: 222.000,00 €

Harleßstraße 7–11, Windscheidstraße 25–31:

Düsseldorf-Düsseltal:

Herrichten der Außenanlagen nach der Fassadensanierung, Malerarbeiten, Treppenhäuser

Plankosten 2021: 263.000,00 €

Schwerinstraße 43–45, Zietenstraße 30:

Düsseldorf-Derendorf:

Energetische Sanierung mit Anschluss an die Fernwärme

Plankosten 2021: 235.000,00 €

Emil-Barth-Straße 115–135, Düsseldorf-Garath:

Erneuerung der Elektrozählerplätze

Plankosten 2021: 1.000.080,00 €

Verschiedene Objekte

Energetische Einzelmaßnahmen

Erneuerung von Brennwertkesseln

Plankosten 2021: 235.000,00 €

Geplante Instandsetzungen in verschiedenen Liegenschaften

Sanierung der Aufzugsanlagen, Treppenhäuser und Hauseingangsbereiche, Erneuerung der Rauchmelder

Plankosten 2021: 1.144.000,00 €

Im Folgegeschäftsjahr 2021 werden die nachfolgenden Neubauprojekte fortgeführt:

Neuenhof-Gärten, Düsseldorf-Rath:

Neubau von 37 Wohnungen, einer viergruppigen Kindertagesstätte, einem Familienzentrum und einer Tiefgarage mit 66 Einstellplätzen, Baubeginn: 2018; voraussichtlicher Bezug: Ende 2020

Plankosten 2021: 100.000,00 €

Schlösser-Areal I, Düsseldorf-Derendorf:

Fortführung des 2019 begonnenen Neubauvorhabens

Plankosten 2021: 6.325.066,00 €

Schlösser-Areal II, Düsseldorf-Derendorf:

Neubau von 32 Wohnungen und 18 Einstellplätzen in einer gemeinsamen Tiefgarage

Plankosten 2021: 3.021.201,00 €

Ausweislich des beschlossenen Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Gewinn von voraussichtlich 861.000,00 € gerechnet. Nachfolgend die wesentlichen Posten des Wirtschaftsplanes:

Plan 2021	T €
Umsatzerlöse aus Mieten	21.280
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	7.596
Abschreibungen	2.875
Zinsaufwendungen	866
Personalaufwand	2.859

Im Planungsjahr 2021 und in den Folgejahren werden keine bestandsgefährdenden Risiken gesehen. Neubauprojekte werden branchenüblich mit Eigen- und Fremdkapital finanziert. Die Genossenschaft ist jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die im Frühjahr des Jahres 2020 einsetzende Pandemie hielt auch im Planungsjahr 2021 an. Es ist daher sehr schwierig, die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuschätzen. Auszugehen ist davon, dass nach dem starken Einbruch im Jahr 2020 nun aufgrund der zunehmenden Impfung der Bevölkerung im Folgejahr eine leichte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in der Bundesrepublik Deutschland eintreten wird. Die Auswirkungen sind jedoch kaum zuverlässig einzuschätzen. Risiken für die Ertrags- und Einnahmesituation der Genossenschaft sind in der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu sehen, die mit Kostensteigerungen und verzögerten geplanten Einnahmen einhergehen können. Ein Anstieg von Mietausfällen ist nicht auszuschließen.

Der internationale Währungsfonds geht von einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes gegenüber dem Vorjahr von 3,6% aus. Die weitere Geschäftsentwicklung der Genossenschaft wird als positiv eingeschätzt.

II. Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		22.334,00	34.724,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.769.053,03		62.994.032,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	755.265,96		777.545,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.285.994,08
Technische Anlagen und Maschinen	4.933,00		3.557,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.009,00		135.205,00
Anlagen im Bau	25.410.803,57		15.796.487,19
Bauvorbereitungskosten	17.116,55	87.097.181,11	372.531,99
Anlagevermögen insgesamt		87.119.515,11	81.400.077,25
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.820.236,37		5.785.826,53
Andere Vorräte	5.163,48	5.825.399,85	17.465,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.717,23		80.936,51
Sonstige Vermögensgegenstände	285.735,88	369.453,11	172.573,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	11.809.856,62		9.456.354,66
Bausparguthaben	3.229.313,00	15.039.169,62	2.939.612,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	9.828,88		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.933,28	13.762,16	11.319,98
Bilanzsumme		108.367.299,85	99.864.166,11
Treuhandvermögen		2.737.891,23	2.679.268,22

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	in €	in €	in €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres (GJ) ausgeschiedenen Mitglieder	347.130,69		188.090,42
der verbleibenden Mitglieder	15.745.940,02		15.646.548,36
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.520,52	16.101.591,23	14.874,42
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	€ 258.759,98		(205.751,64)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.018.995,09		4.919.846,23
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 99.148,86			(185.649,47)
Bauerneuerungsrücklage	4.939.284,92		4.939.284,92
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	30.411.335,33		30.144.281,46
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: € 267.053,87		40.369.615,34	(1.067.198,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	991.488,67		1.856.494,71
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	366.202,73	625.285,94	1.252.847,47
Eigenkapital insgesamt		57.096.492,51	56.456.573,05
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.176.113,00		1.146.101,00
Steuerrückstellungen	0,00		162.640,50
Sonstige Rückstellungen	99.130,75	1.275.243,75	434.140,51
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.341.194,08		31.219.733,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.153.649,49		2.185.553,50
Erhaltene Anzahlungen	6.272.412,36		6.258.278,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.557,36		118.066,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.925.945,48		1.731.099,94
Sonstige Verbindlichkeiten	120.506,35	49.946.265,12	101.185,87
davon aus Steuern: € 27.898,46			(30.375,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.831,78			(2.774,98)
Rechnungsabgrenzungsposten		49.298,47	50.792,23
Bilanzsumme	108.367.299,85	108.367.299,85	99.864.166,11
Treuhandverbindlichkeiten		2.737.891,23	2.679.268,22

III. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	in €	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		20.501.803,47	20.250.251,00
Erhöhung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.409,84	127.827,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		137.002,96	49.937,39
Sonstige betriebliche Erträge		218.005,00	384.098,78
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.363.204,94	11.359.375,98
Rohergebnis		8.528.016,33	9.452.738,37
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.277.127,44		2.135.534,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	518.449,37	2.795.576,81	462.707,48
davon für Altersversorgung: € 78.003,59			(47.563,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.486.687,94	2.478.287,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		948.166,36	995.834,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.645,16	4.605,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		840.851,83	885.252,12
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 30.311,00			35.754,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.476,20	163.391,85
Ergebnis nach Steuern		1.470.854,75	2.336.335,35
Sonstige Steuern		479.366,08	479.840,64
Jahresüberschuss		991.488,67	1.856.494,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		366.202,73	1.252.847,47
Bilanzgewinn		625.285,94	603.647,24

IV. Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Düsseldorf und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer 425 beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bilanz zum 31.12.2020 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 wurden nach den aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um EDV-Anwender-Programme. Sie wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 25 % bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten auch Kosten der allgemeinen Verwaltung.

Kosten des Um- und Ausbaus wurden als Erweiterungen und wesentliche Verbesserungen im Sinne von § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB aktiviert. Modernisierungen und modernisierungsbegleitende Instandhaltungskosten sind im Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ erfasst.

Planmäßige Abschreibungen

Die vorhandenen Gebäude wurden je nach Baujahr mit unterschiedlichen Sätzen planmäßig linear abgeschrieben. Die Sätze betragen:

Wohngebäude vor dem 01.01.1925 erstellt	= 2,5 %
Wohngebäude nach dem 31.12.1924 erstellt	= 2,0 %
Geschäfts- und andere Bauten	= 2,0 %
Außenanlagen	= 10,0 %

Soweit die buchmäßige Restnutzungsdauer den tatsächlichen Verhältnissen nach umfangreichen Modernisierungen und bei Aus- und Umbauten nicht mehr entspricht, wird die Restnutzungsdauer unter Abwägung aller Umstände auf einen wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum neu festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Prozentsätzen von 10 % bis 25 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,00 EUR (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wurden im Zugangsjahr abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Hier wurden die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ohne Ausfallrisikozuschlag ausgewiesen.

Andere Vorräte

Die hier erfassten Bestände an Heizöl wurden mit den Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen wurden grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, wurde durch Einzelwertberichtigung und/oder Abschreibung Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Zeit, für die feste Zinskonditionen vereinbart sind, abgeschrieben.

Aktive latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie die Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr.

Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						01.01.2020 €
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Zuschrei- bungen €	31.12.2020 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	106.431,02	0,00	0,00	0,00	0,00	106.431,02	71.707,02
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.963.250,85	172.511,25	0,00	0,00	0,00	146.135.762,10	82.969.218,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.424.453,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.424.453,31	646.907,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.285.994,08	0,00	0,00	-1.285.994,08	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	36.254,53	2.514,88	-2.416,58	0,00	0,00	36.352,83	32.697,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	768.955,04	51.739,69	-1.586,31	0,00	0,00	819.108,42	633.750,04
Anlagen im Bau	15.796.487,19	7.846.002,36	0,00	1.768.314,02	0,00	25.410.803,57	0,00
Bauvorbereitungskosten	372.531,99	133.357,62	-6.453,12	-482.319,94	0,00	17.116,55	0,00
Sachanlagen gesamt	165.647.926,99	8.206.125,80	-10.456,01	0,00	0,00	173.843.596,78	84.282.573,74
Finanzanlagen							
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46
Finanzanlagen gesamt	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen gesamt	165.756.914,47	8.206.125,80	-10.456,01	0,00	0,00	173.952.584,26	84.356.837,22

2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein von der Deutschen Bundesbank veröffentlichter durchschnittlicher Abzinsungssatz von 2,30% für die vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,75% bzw. 1,5% zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten

Diese sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden im Voraus erhaltene Zahlungen auf Entgelte für eingeräumte Nutzungsrechte an Tiefgaragenplätzen.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

Es gab keine Abweichungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

kumulierte Abschreibungen							
Zugänge des Geschäftsjahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	Zuschreibungen €	31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
12.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.097,02	22.334,00	34.724,00
2.397.490,25	0,00	0,00	0,00	0,00	85.366.709,07	60.769.053,03	62.994.032,03
22.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	669.187,35	755.265,96	777.545,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.285.994,08
1.138,88	0,00	-2.416,58	0,00	0,00	31.419,83	4.933,00	3.557,00
46.935,69	0,00	-1.586,31	0,00	0,00	679.099,42	140.009,00	135.205,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.410.803,57	15.796.487,19
6.453,12	0,00	-6.453,12	0,00	0,00	0,00	17.116,55	372.531,99
2.474.297,94	0,00	-10.456,01	0,00	0,00	86.746.415,67	87.097.181,11	81.365.353,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00
2.486.687,94	0,00	-10.456,01	0,00	0,00	86.833.069,15	87.119.515,11	81.400.077,25

2.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.820.236,37 € (Vorjahr 5.785.826,53 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

3.

Bei der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ handelt es sich um Forderungen mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr. Hierin sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4.

In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- a) Urlaubsansprüche 31.255,75 €
- b) Prüfungskosten 30.000,00 €

5.

Für Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstel-

lungen im vollen Umfang gebildet. Die Rückstellungen wurden unter Berücksichtigung der neuen RT 2018 G von Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 101.672,00 €.

6.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

7.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	31.12.2020 (Vorjahr) €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung
		< 1 Jahr (Vorjahr) €	> 1 Jahr (Vorjahr) €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon > 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.341.194,08 (31.219.733,99)	1.737.012,94 (1.176.569,10)	36.604.181,14 (30.043.164,89)	7.320.739,26	29.283.441,88	38.341.194,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.153.649,49 (2.185.553,50)	31.997,48 (31.904,56)	2.121.652,01 (2.153.648,94)	128.925,92	1.992.726,09	2.153.649,49	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.272.412,36 (6.258.278,95)	6.272.412,36 (6.258.278,95)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	132.557,36 (118.066,57)	132.557,36 (118.066,57)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.925.945,48 (1.731.099,94)	2.925.945,48 (1.731.099,94)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	120.506,35 (101.185,87)	120.506,35 (101.185,87)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	49.946.265,12 (41.613.918,82)	11.220.431,97 (9.417.104,99)	38.725.833,15 (32.196.813,83)	7.449.665,18	31.276.167,97	40.494.843,57	GPR

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit 30.311,00 € (Vorjahr 35.754,00 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1.

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist folgendes zu bemerken:

Am 31.12.2020 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von insgesamt 12.813 T€ aus drei abgeschlossenen Bauverträgen für die Neubaumaßnahmen Neuenhof-Gärten, Schlösser-Areal I und Schlösser-Areal II. Voraussichtliche Fertigstellung in 2021 und 2022.

Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung der BWB eG gegenüber der Bauwens Construction GmbH wurde ein Teilbetrag in Höhe von 1.095.185,77 € von dem bei der LBBW vorhandenen Festgeldguthaben verpfändet. Eine Inanspruchnahme wird derzeit aufgrund der finanziellen Situation nicht erwartet.

In den Restschulden der Darlehen des Anlagevermögens sind keine Finanzderivate enthalten.

Bei den vermerkten Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten handelt es sich um Mietkautionen.

2.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	6
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	16
	33	22

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

3.

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	7.624
Zugang 2020	251
Abgang 2020	162
Ende 2020	7.713

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 99.391,66 € erhöht.

4.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

5.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

6.

Mitglieder des Vorstandes:
Stephan Grey, Sprecher
Guido Sinn

7.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hermann Brandenburg Leitender Ministerialrat a.D.	Vorsitzender
Joachim Hoffmüller Geschäftsführer i.R.	stellv. Vorsitzender
Isolde Ehrenstein Verw.-Oberrätin	1. Schriftführerin
Inge Becker Bankkauffrau	
Petra Bienemann Dipl.-Verw.-Wirtin FH	2. Schriftführerin
Dr. Marc Jülicher Rechtsanwalt	
Daniel Gürich Diplom-Ingenieur/Stadtplaner	
Marcus Dinslage Architekt	
Christian Steinwachs Architekt	

V. Bericht des Aufsichtsrates

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2020 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Seit Anfang des Jahres 2020 breitet sich die COVID-19-Pandemie weiter aus und belastet nach wie vor die Wirtschaft. Es ist nahezu nicht möglich, zum jetzigen Zeitpunkt abzuschätzen, welche Belastungen für Mensch und Wirtschaft noch weiter entstehen werden. In Abhängigkeit von Dauer und Umfang der u.a. durch Schutzverordnungen gegen die schnelle Ausbreitung des Coronavirus erlassenen Vorschriften (z.B. Kontaktverbot) werden unterschiedliche Szenarien beschrieben, wie sich diese auf eine konjunkturelle Verschlechterung auswirken werden. Es wird mit Störungen im Bauablauf bei Neu- und Bestandsbaumaßnahmen und Kostensteigerungen gerechnet. Bei weiter anhaltender Rezession können auch Mietausfälle entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die beschriebenen Vorgänge nicht so wesentlich sind, dass sie in diesem und im Folgejahr als bestandsgefährdend qualifiziert werden müssen.

2. Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 99.148,86 € in die gesetzliche Rücklage und weitere 267.053,87 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Unter Billigung der Vorwegzuweisung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

4% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 01.01.2020:
625.285,94 €

Düsseldorf, den 14.06.2021

Der Vorstand
Stephan Grey

Guido Sinn

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Insbesondere hat er sich laufend über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Neben den laufenden Geschäften galt das Hauptaugenmerk den künftigen Entwicklungen, insbesondere auf dem Grundstücks-, Bau- und Wohnungsmarkt, und deren Bedeutung für die Geschäftspolitik.

Das Neubau- sowie das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm sowie vorgesehene Um- und Ausbauten wurden nach eingehender Erörterung beschlossen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den Jahresabschluss für 2020 nebst dem vorgelegten Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Unter Anwendung des Artikel 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.20 i.V.m. der Verordnung zur Verlängerung von Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom 20.10.2020 hat der Aufsichtsrat heute den Jahresabschluss 2020 festgestellt.

Er schlägt der Vertreterversammlung vor:

- a) den Lagebericht des Vorstandes und
- b) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- c) die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen,
- d) dem Vorstand Entlastung zu erteilen,
- e) dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Düsseldorf, den 14.06.2021

Hermann Brandenburg
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Beamten-Wohnungs-
Baugenossenschaft eG
Kaiserstraße 46
40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-4975-0
Telefax: 0211-4975-92
bwb@bwb-eg.de
www.bwb-eg.de